

Dissocier le foncier de l'immobilier**Donner un droit d'usage provisoire sans vendre le foncier : les baux de longue durée**

Cette fiche est la première d'une série de 3 fiches sur le thème : « Dissocier le foncier de l'immobilier » issue de l'ouvrage « *Maîtriser l'impact économique du foncier* »

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.



© Bernard Suard - Terra

Autoriser la construction et l'occupation des logements (ou autres immeubles), pendant un temps déterminé, sur un foncier appartenant à un autre propriétaire, tel est le principe des baux de longue durée. Construire sur un terrain qui ne lui appartient pas permet ainsi au preneur de faire l'économie du coût du foncier, et de boucler plus facilement son plan de financement, puisqu'il n'a alors à supporter que le coût des travaux de construction.

Pour le bailleur, le principal intérêt est de valoriser ses biens, tout en gardant la maîtrise du foncier. En particulier, cette technique permet à une collectivité locale de favoriser la réalisation d'une opération d'intérêt général, bien souvent une opération de logement social, tout en se garantissant pour l'avenir d'une maîtrise publique du foncier.

Cadre	Fonds publics mobilisés	Bénéficiaires	Technique	Prérequis
L. 1311-2 et suivants du CGCT, L. 2341-1 du CG3P et L. 6148-2 du Code de la santé publique (CSP)	Indirectement par l'immobilisation du foncier (si le foncier est public)	Tout type de preneurs mais principalement les bailleurs ou les personnes reconnues d'utilité publique	Mise à disposition encadrée du foncier au preneur qui peut en disposer dans la durée du bail sans avoir à en faire l'acquisition	Suppose la maîtrise initiale du foncier. Mis en œuvre via un notaire
	Effet levier	Porteur		
	Équivalent au prix du foncier (bâti ou non) déduction faite du coût lié aux obligations auxquelles le preneur s'engage au travers du bail	Promoteurs ou, le plus souvent, bailleurs sociaux pratiquant de l'accession sociale à la propriété principalement		

Définition

Les baux de longue durée permettent au propriétaire d'un terrain et/ou d'un immeuble **de conserver la propriété du sol tout en reconnaissant au preneur du bail, un droit réel immobilier** lui permettant de réhabiliter ou de construire un immeuble et d'en devenir propriétaire, le temps du bail. Il y a découplage entre la propriété initiale (foncière ou bâtie) de la propriété des constructions réhabilitées ou réalisées.

Ces baux sont dits de longue durée, car ils sont conclus pour des durées de 18 (ou 12) à 99 ans, et dans la pratique atteignent en moyenne 60 ans. À l'issue du bail, le preneur quitte les lieux sans contrepartie, ni indemnité. Le bailleur retrouve la pleine propriété de son bien.

Les baux de longue durée confèrent au bénéficiaire des droits réels immobiliers, alors que les baux de courte durée ne donnent que des droits personnels sur les locaux.

Il est à noter que les baux de longue durée peuvent être utilisés dans le cadre de portage foncier de longue durée. Dans ce cas, à la fin du bail, le preneur achète le foncier au bailleur.

Ils peuvent également être utilisés pour permettre à des preneurs d'acquérir la propriété d'un immeuble pendant une période importante (souvent plus de 20 ans), de l'exploiter contre entretiens et travaux et de permettre ainsi aux bailleurs de profiter à terme, des constructions réalisées ou améliorées par les preneurs.

Champ d'application

Il existe plusieurs types de baux de longue durée dont les caractéristiques diffèrent. Le champ d'application de ces baux est donc sensiblement différent.

Les caractéristiques propres à chaque bail de longue durée sont les suivantes :

- **Le bail emphytéotique (BE) de droit privé, de droit commun est le plus ancien** : s'il fut créé pour la mise en valeur et l'entretien d'espaces ruraux, il est aujourd'hui utilisé pour tout type d'usage, sur des terrains vierges ou déjà bâtis, pour tout type de preneur et de bailleur, y compris des collectivités publiques (mais dans ce dernier cas, uniquement sur leurs domaines privés). Il concerne les biens relevant du domaine privé des collectivités. Il est conclu pour une durée de 18 à 99 ans et peut prévoir une clause de reconduction mais, à l'inverse, aucune clause de résiliation n'est possible. Il est actuellement le plus utilisé en raison de sa souplesse. Durant le bail, le preneur a la charge de réaliser tous travaux d'amélioration, de construction et de démolition définis dans le contrat de bail, ainsi que d'entretenir et réparer le bien. Il verse une redevance périodique et paie les contributions et les charges inhérentes au bien. Il peut aussi sous-louer le bien ou encore vendre, échanger ou hypothéquer la jouissance du bail. Pour sa part, le propriétaire-bailleur a la possibilité de vendre ses droits à la propriété. En cas de défaillance du preneur, il peut demander la résolution judiciaire du bail.
- **Le bail emphytéotique administratif (BEA)** : Un tel bail concerne les biens du domaine public des collectivités. Il permet :
 - l'accomplissement d'une mission de service public ;
 - la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ;
 - l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public ;
 - la réalisation d'enceintes sportives et des équipements connexes nécessaires à leur implantation ;

la valorisation du domaine public lui-même. Durant le bail, le preneur a les mêmes obligations que celles d'un bail emphytéotique mais les droits qui lui sont conférés sont strictement encadrés :

- Le bail ne peut être cédé qu'avec l'agrément de la collectivité et à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligation découlant du bail ;
- Il est susceptible d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés en vue de la réalisation ou de l'amélioration des ouvrages situés sur le foncier loué.

Le caractère administratif du BEA l'inscrit dans une logique de continuité de service public. En cas de rupture de cette continuité, la collectivité a la possibilité de résilier le BEA.

En fin de bail, les réalisations effectuées deviennent propriété inaliénable de la collectivité.

- **Le bail à construction (BC)** est presque identique au bail emphytéotique mais s'en différencie par le fait que le bénéficiaire s'engage obligatoirement à édifier, puis à maintenir les constructions en bon état toute la durée du bail, sur un terrain appartenant au propriétaire moyennant un loyer. Ce bail présente pour le preneur la garantie de recevoir au terme du bail l'immeuble réalisé par le preneur. Il peut être utilisé par les collectivités locales sur leur domaine privé pour la réalisation de logements sociaux, d'équipements collectifs, industriels ou commerciaux. Le prix du bail peut être versé de plusieurs manières :
 - par remise d'immeubles ;
 - par un loyer périodique.Au terme du bail, le bailleur bénéficie des constructions réalisées sans indemnité pour le preneur, sauf disposition contraire prévue initialement dans le contrat.
- **Le bail à réhabilitation (BR)**, instauré en 1990, permet aux propriétaires publics ou privés de confier à un organisme HLM, à un organisme dont l'objet est de contribuer au logement des

personnes défavorisées ou à une collectivité territoriale, de s'engager à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur leur immeuble et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations. Le bail s'applique sur des terrains déjà bâtis, où ont été édifiés des logements devenus vétustes, que le bénéficiaire aura pour tâche de réhabiliter. Il paie les contributions et charges inhérentes aux biens. Celui-ci s'engage à louer à des personnes dont le niveau de ressources n'excède pas un certain plafond. À la différence des autres baux, il est conclu pour une durée minimale de 12 ans. Le loyer est fixé selon des modalités librement définies entre les parties.

Six mois avant la fin du bail à réhabilitation, le propriétaire peut proposer un contrat de location aux occupants ou à défaut offrir trois ans avant la fin du bail un relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités financières (Article L. 252-4 du Code de la construction et de l'habitation).

- **Le bail réel immobilier (BRI)** est un contrat par lequel un propriétaire personne physique ou personne morale de droit privé consent, pour une longue durée, à un preneur, avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession temporaire à la propriété de logements :

- destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés, à titre de résidence principale, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III du Code de la construction et de l'habitation ;
- dont, pendant toute la durée du contrat, le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, le loyer n'excède pas des plafonds fixés par décret selon les mêmes conditions que les plafonds de ressources.

Ce contrat peut également être conclu par les collectivités territoriales, leurs groupements, leurs établissements publics, ainsi que par les établissements publics fonciers de l'État.

- **Le bail réel solidaire (BRS)** est un contrat par lequel un organisme de foncier solidaire cède, pour une longue durée renouvelable, à un preneur des droits réels en vue de l'accession sociale à la propriété ou de la location de logements. Une fiche présente ce nouveau dispositif des organismes de foncier solidaire et du bail réel solidaire (cf. fiche outils n°9).

Mise en oeuvre

Les baux de longue durée seront utilisés en fonction de l'objectif assigné (construire/réhabiliter un bâtiment existant) et de l'objet même sur lequel porte le bail (terrain nu/bâti). (cf. tableau p. 5).

La dissociation du foncier et du bâti permet d'envisager la réalisation de constructions, la réhabilitation ou l'exploitation d'un bien tout en évitant au preneur de supporter immédiatement, ou de manière définitive, le coût d'acquisition du terrain.

L'existence d'un droit réel confère une garantie aux preneurs, ce qui leur permet de contracter les emprunts nécessaires au financement de l'opération immobilière.

Sauf dans le cadre d'un bail emphytéotique, il est possible de contrôler la destination de l'immeuble. Dans tous les cas, le preneur a obligation de conserver les biens en bon état d'entretien.

La prolongation ou le renouvellement des baux est possible dans la limite de la durée maximale prévue par la loi (99 ans). La résiliation anticipée des baux implique l'intervention du juge dès lors que la résiliation unilatérale n'est pas possible, à l'exception des BEA.

Certains avantages fiscaux sont attachés aux mécanismes mettant en oeuvre des baux de longue durée. Ainsi, en principe, lorsque le prix d'un bail à construction consiste, en tout ou en partie, dans la remise gratuite d'immeubles

ou fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété de tels immeubles, le bailleur doit déclarer un revenu foncier à raison de cet avantage en nature (selon les articles 33 bis et 33 ter du Code général des impôts).

Lorsqu'en fin de bail, le bailleur devient propriétaire des constructions, il convient de faire une distinction :

- si la durée du bail est au moins égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers ;
- si la durée du bail est inférieure à trente ans, l'imposition est due sur une valeur réduite en fonction de la durée du bail.

	Construction d'un immeuble	Réhabilitation d'un immeuble
Terrain vierge	BE et BEA BC BRI et BRS	Sans objet
Catégorie 2	BE et BEA BC BRI et BRS	BE et BEA BR BRI et BRS

Intérêts et points de vigilance

Intérêts

Pour le preneur

- **Ne supporter que le coût des travaux et non celui de l'achat du terrain**, ce qui facilite le montage financier de son opération ;
- **Disposer de droits réels sur le terrain** en vue de réaliser les opérations qui sont prévues au bail. Il peut construire, réhabiliter, entretenir et exploiter le bien dont il est seul propriétaire, le temps du bail ;
- **Assurer une stabilité du montage** grâce à la durée du bail pouvant aller jusqu'à 99 ans lui permettant d'amortir ses investissements dans de bonnes conditions.

Pour le bailleur

- **Se préserver la maîtrise foncière sur le long terme** puisque le terrain reste sa propriété ;
- **Faciliter la réalisation d'une opération** présentant un intérêt pour lui ;
- **Récupérer les constructions** ou bénéficier de la réhabilitation au terme du bail ;
- **Bénéficier de certains avantages fiscaux.**

Points de vigilance

- **Travailler sur le long terme** : la durée du bail doit être supérieure à la durée de remboursement du prêt nécessaire au financement de l'opération pour que celle-ci puisse être rentable pour le preneur.
- **Anticiper impérativement la sortie des constructions** à la fin du bail, dès la signature du bail.
- Prévenir le **caractère du montage potentiellement dissuasif** au regard de l'aspiration à la transmission d'un patrimoine, lorsque les biens construits par le preneur ont vocation à devenir la propriété du bailleur en fin de bail.
- **Intégrer le paiement par le preneur d'une redevance d'occupation du terrain** dans le bilan global de l'opération. Si cette redevance est la plupart du temps relativement modique, elle peut dans certains cas, peser sur l'équilibre de l'opération si son montant est plus important.

Textes de référence

- **Pour le bail à construction :**

Loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail à réhabilitation et relative aux opérations d'urbanisation

- **Pour le bail à réhabilitation :** Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement

- **Pour le bail emphytéotique de droit commun :**

Décret n° 83-212 du 16 mars 1983

- **Pour les baux emphytéotiques administratifs :**

Article L. 1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales

Article L. 2341-1 du Code général de la propriété des personnes publique

Article L. 6148-2 du Code de la santé publique

Pour en savoir plus

- **Pour les baux réels immobiliers et solidaires :** voir fiches outils 8 et 9.
- Cerema. *Maîtriser l'impact économique du foncier : Un enjeu pour favoriser les opérations d'aménagement et de construction*. 2018. 80 p.
- Cerema. Fiche outils n°8 : *Donner un droit d'usage provisoire sans vendre le foncier - le bail réel immobilier (BRI)*. avril 2019.

Série de fiches outils « Dissocier le foncier de l'immobilier »

Fiche n° 7 Donner un droit d'usage provisoire sans vendre le foncier : les baux de longue durée	Fiche n° 8 Donner un droit d'usage provisoire sans vendre le foncier : le bail réel immobilier (BRI)	Fiche n° 9 Mettre à disposition le foncier pour favoriser la production durable de logements abordables : OFS BRS
---	--	---

Site outil de l'aménagement

Le site « Centre de ressources de l'aménagement des territoires » a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

<http://outil2amenagement.cerema.fr/>

Contacts

Cerema Territoires et ville - Département Urbanisme et Habitat

Guillaume Fauvet

04 72 74 58 13

guillaume.fauvet@cerema.fr

Maquettage
Cerema Ouest
Département Transitions
Territoriales

© 2019 - Cerema
La reproduction totale ou
partielle du document doit
être soumise à l'accord
préalable du Cerema.

Collection
Références

ISSN 2276-0164
2019/18

La collection « Références » du Cerema

Cette collection regroupe l'ensemble des documents de référence portant sur l'état de l'art dans les domaines d'expertise du Cerema (recommandations méthodologiques, règles techniques, savoir-faire...), dans une version stabilisée et validée. Destinée à un public de généralistes et de spécialistes, sa rédaction pédagogique et concrète facilite l'appropriation et l'application des recommandations par le professionnel en situation opérationnelle.

Librairie en ligne: www.cerema.fr

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment